

### R3-3 楠町 26 番 2 外 事務所・物販

#### □ 計画地周辺のまちなみ

楠町は、JR 芦屋駅から南東に位置し、北は JR、南は国道 2 号に挟まれており、多様な用途及び規模の建物が建ち並んでいる地域である。国道 2 号沿いは賑わいが創出されている一方で、国道沿いより北側地域には閑静な住宅地が広がっており、一戸建て住宅を中心に、共同住宅とともに落ち着いたまちなみを形成している。

また楠町は、西側において市の景観軸である宮川に面する地域であり、街路樹と建築物とが一体となって、緑豊かな潤いのある空間を作り出している。

#### □ 計画地の基本条件

計画地は、南側で国道 2 号に接道しており、計画地を含む、道路境界から 30m の区域が、第 1 種住居地域及び最高高さ制限のない第 3 種高度地区に指定されており、道路境界から 30m を超える区域では、第 1 種中高層住居専用地域及び最高高さ 15m 制限の第 2 種高度地区となっている。

計画地の東側は 3 階建ての事務所等、北側は一戸建て住宅が建ち並んでおり、西側では 3 階建ての飲食店及び幅員約 19m の都市計画道路稲荷山線に面している。多様な用途及び規模の建物が混在しており、計画地は国道に面しているものの、住宅地と隣接することを意識しつつ、周辺のまちなみに配慮した計画が求められる。

また、通行量の多い国道及び都市計画道路に面している、計画地の南面並びに西面においては、緑豊かな潤いのある空間を作り出すため、植栽計画に工夫を凝らすことが求められる。

#### □ 周辺および地域のコンテキストに基づき配慮すること

- \* 建築物の壁面については、最高高さの抑制や壁面後退等によりスケール感を軽減するとともに、適切な材料及色彩の選択等の工夫により、周辺の景観に配慮した落ち着いたまちなみ形成に寄与する計画とすること。
- \* 建築物の意匠だけでなく、沿道空間の修景についても敷地における外観意匠を構成する重要な要素となることから、車路の舗装材選択、植栽の適切な配置、アイストップとなる植栽帯を設けるなど工夫を凝らすこと等により、建築物と一体的にデザインし、緑豊かで連続的な景観形成を図ること。また、植栽については、景観上意味のある位置に計画すること。
- \* 計画地内の車路や南側出入口の配置については、計画地の用途、隣接地店舗の利用状況、国道の歩道形態等を十分に考慮し、人や車の動線を意識しつつ、安全で開放感のある外構計画となるよう工夫を凝らすこと。
- \* 建築物に附属する駐車場、駐輪場、ゴミ置き場、設備等は通りから見えないような配置・規模とすることを基本とし、植栽等による修景に努めること。また、建築物に附属して広告物を掲出する場合には、建築物および周辺の景観との調和に配慮した計画とすること。